Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1672

26. 05. 82

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —)
— Drucksache 9/745 —

A. Problem

Mietspiegel haben sich als die am besten geeigneten Mittel zum Nachweis der Vergleichsmiete für Mietanpassungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum erwiesen. Dennoch müssen in etwa der Hälfte der Gemeinden mit über 50 000 Einwohnern die Vermieter zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens auf das Gutachten eines Sachverständigen zurückgreifen oder auf einzelne vergleichbare Wohnungen Bezug nehmen, da hier entgegen den Empfehlungen der Bundesregierung Mietspiegel entweder nicht aufgestellt sind oder Mängel aufweisen, die ihre Anerkennung durch die Gerichte in Frage stellen.

B. Lösung

Der vorliegende Regierungsentwurf, den der Ausschuß mit Mehrheit zur Annahme empfiehlt, verpflichtet alle Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern zur Erstellung von Mietspiegeln. Kleinere Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern sind dazu verpflichtet, wenn dies von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter beantragt wird.

Die Gemeinden können dieser Verpflichtung auch dadurch nachkommen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennen. Darüber hinaus entfällt die Verpflichtung der Gemeinde, wenn Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam einen Mietspiegel erstellt haben, der den Anforderungen dieses Gesetzes entspricht. Eine ebenfalls

mehrheitlich beschlossene Verweisung auf das Miethöhegesetz bewirkt, daß in den Mietspiegel nur die Entgelte aufgenommen werden, die in den letzten fünf Jahren vereinbart worden sind.

C. Alternativen

Nach dem CDU/CSU-Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen — Drucksache 9/469 — und dem gleichlautenden Bundesratsentwurf — Drucksache 9/790 — wird den Gemeinden die Aufstellung von Mietspiegeln durch eine Sollvorschrift im Miethöhegesetz nahe gelegt. Dabei sollen die in den letzten vier Jahren vereinbarten Entgelte maßgebend sein: Inhalt und Verfahren werden dabei im übrigen einer Rechtsverordnung vorbehalten.

D. Kosten

Die der Gemeinde erwachsenden Kosten für die erstmalige Erstellung eines Mietspiegels werden auf 50 000 bis 200 000 DM geschätzt.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —) — Drucksache 9/745 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 24. Mai 1982

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider	**Wartenberg (Berlin)**	**Magin**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —) — Drucksache 9/745 — mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 16. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum	**Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum**
Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:
§ 1 **Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln**	§ 1 **Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln**
(1) Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern haben, soweit nicht die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen, für das gesamte Gemeindegebiet eine Übersicht über die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *gezahlten* üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Mietspiegel) zu erstellen. Das gleiche gilt für Gemeinden mit 50 000 und mehr, jedoch weniger als 100 000 Einwohnern, wenn Interessenvertreter, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Vermieter oder der Mieter im Gemeindegebiet vertreten, die Erstellung eines Mietspiegels beantragen. Die Gemeinde kann diese Verpflichtung auch dadurch erfüllen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennt, der den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht.	(1) Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern haben, soweit nicht die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen, für das gesamte Gemeindegebiet eine Übersicht über die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Mietspiegel) zu erstellen. Das gleiche gilt für Gemeinden mit 50 000 und mehr, jedoch weniger als 100 000 Einwohnern, wenn Interessenvertreter, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Vermieter oder der Mieter im Gemeindegebiet vertreten, die Erstellung eines Mietspiegels beantragen. Die Gemeinde kann diese Verpflichtung auch dadurch erfüllen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennt, der den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht.
(2) Die Verpflichtung der Gemeinde nach Absatz 1 entfällt, wenn Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam einen Mietspiegel erstellt oder anerkannt haben, der den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht. Die Interessenvertreter haben der Gemeinde auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Aufbereitung des dem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials zu erteilen.	(2) unverändert
(3) Der Mietspiegel soll jeweils nach Ablauf von höchstens zwei Jahren der Entwicklung der üblichen Entgelte angepaßt (Fortschreibung) und jeweils nach Ablauf von höchstens sechs Jahren neu erstellt sein.	(3) unverändert
(4) Gemeinden, die miteinander in räumlichem Zusammenhang stehen, können ihre Verpflichtun-	(4) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 16. Ausschusses
gen nach den Absätzen 1 bis 3 gemeinsam erfüllen. Eine nach den Absätzen 1 bis 3 verpflichtete Gemeinde kann Gemeinden oder Teile von Gemeinden, die mit ihr in räumlichem Zusammenhang stehen, in den Mietspiegel einbeziehen, wenn diese Gemeinden der Einbeziehung zustimmen.	
(5) Die von der Landesregierung bestimmten Stellen können Gemeinden bezeichnen, die nach Maßgabe des Absatzes 4 zu verfahren haben. Hiervon ausgenommen sind Gemeinden, die einen den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechenden Mietspiegel erstellt oder anerkannt haben oder alsbald zu erstellen oder anzuerkennen beabsichtigen. Die von der Einbeziehung nach Satz 1 betroffenen Gemeinden sind bei der Erstellung, Anerkennung oder Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen; der Mietspiegel ist für das Gebiet einer solchen Gemeinde nur wirksam, wenn diese ihm zustimmt.	(5) unverändert
(6) Bei der Erstellung, Anerkennung oder Fortschreibung sollen Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 beteiligt werden.	(6) unverändert
(7) Die Vorschriften der §§ 2 bis 6 gelten auch für den Fall, daß Gemeinden, die nicht dazu verpflichtet sind, einen Mietspiegel erstellen, anerkennen oder fortschreiben.	(7) unverändert
§ 2 **Mindestanforderungen**	§ 2 **Mindestanforderungen**
(1) Der Mietspiegel muß ein Abbild der Entgelte sein, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum üblicherweise gezahlt *werden*. Bei der Gliederung des Mietspiegels sind die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse zu berücksichtigen.	(1) Der Mietspiegel muß ein Abbild der Entgelte sein, die **im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe** in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum üblich **sind.** Bei der Gliederung des Mietspiegels sind die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse zu berücksichtigen.
(2) Im Mietspiegel ist das Entgelt anzugeben, das sich ergäbe, wenn Betriebskosten und andere Nebenleistungen nicht enthalten wären, oder es ist anzugeben, welche Betriebskosten oder andere Nebenleistungen in den ausgewiesenen Entgelten enthalten sind.	(2) unverändert
(3) Im Mietspiegel sind die üblichen Entgelte durch Mietzinsspannen anzugeben. Die Grenzen sind bei der Erstellung und Fortschreibung so zu bemessen, daß sie zwei Drittel der für die gebildeten Kategorien erfaßten Entgelte enthalten; von den erfaßten Entgelten bleiben vorweg diejenigen außer Betracht, die der Höhe nach ganz außer Verhältnis zu der überwiegenden Zahl der Entgelte stehen. Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, dürfen nicht berücksichtigt werden.	(3) unverändert
§ 3 **Auskunftspflicht der Vermieter und Mieter**	§ 3 unverändert
(1) Die Gemeinde ist berechtigt, die für die Erstellung oder Fortschreibung des Mietspiegels erforder-	

Entwurf

lichen Angaben über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums und die gezahlten Entgelte selbst oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu erheben. Bei der Verarbeitung der erhobenen Daten dürfen schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden. Einzelangaben mit Namen und Anschrift dürfen nur zum Zwecke der Erstellung oder Fortschreibung des Mietspiegels verwendet werden; die Vorschriften der §§ 105 und 111 der Abgabenordnung gelten insoweit nicht.

(2) Auskunftspflichtig sind die Vermieter und Mieter sowie die Gebäudeverwalter.

(3) Die in Absatz 1 bezeichneten Stellen sind berechtigt und verpflichtet, die erhobenen Einzelangaben ohne Namen und Anschrift den fachlich zuständigen obersten Bundes- oder Landesbehörden sowie den von ihnen bestimmten Stellen auf Verlangen für statistische Zwecke zu übermitteln.

§ 4

Bekanntmachung des Mietspiegels, Auskunftspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde macht *ihren* Mietspiegel bekannt und hat ihn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

(2) Die Gemeinde hat auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Aufbereitung des ihrem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials zu erteilen. Namen oder Anschriften dürfen nicht mitgeteilt werden.

§ 5

Allgemeine Verwaltungsvorschriften

Die Bundesregierung erläßt mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften über die Erstellung, Anerkennung und Fortschreibung eines Mietspiegels sowie über das Verfahren der Datenübermittlung nach § 3 Abs. 3.

§ 6

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig eine Auskunft nach § 3 Abs. 1 und 2 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7

Übergangsregelung, Veränderung der Einwohnerzahl

(1) Die Verpflichtungen nach diesem Gesetz müssen von den Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern bis zum 1. *Januar* 1983, von den Gemeinden

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 4

Bekanntmachung des Mietspiegels, Auskunftspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde macht **den** Mietspiegel bekannt und hat ihn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

(2) unverändert

§ 5

unverändert

§ 6

unverändert

§ 7

Übergangsregelung, Veränderung der Einwohnerzahl

(1) Die Verpflichtungen nach diesem Gesetz müssen von den Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern bis zum 1. **Juli** 1983, von den Gemeinden im

Entwurf	Beschlüsse des 16. Ausschusses
im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 innerhalb von achtzehn Monaten nach Antragstellung erfüllt sein.	Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 innerhalb von achtzehn Monaten nach Antragstellung erfüllt sein. **In begründeten Ausnahmefällen kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle zulassen, daß Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern ihre Verpflichtungen nach diesem Gesetz bis zum 1. Oktober 1983 erfüllen.**
	(2) Ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der vor dem (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes) geltenden Fassung vor diesem Zeitpunkt, jedoch nach dem (ein Jahr vor dem Inkrafttreten des Gesetzes) erstellt worden, so müssen die Verpflichtungen nach diesem Gesetz spätestens zwei Jahre nach Erstellung der Übersicht erfüllt sein.
(2) Steigt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf 100 000 und mehr Einwohner, so müssen die Verpflichtungen nach diesem Gesetz spätestens innerhalb von achtzehn Monaten erfüllt sein. Sinkt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf weniger als 100 000 Einwohner, so bleibt die Verpflichtung der Gemeinde zur Fortschreibung bis zu dem Zeitpunkt bestehen, zu dem sie nach § 1 Abs. 3 zur Neuerstellung verpflichtet wäre; das gleiche gilt für eine Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2, wenn deren Einwohnerzahl unter 50 000 sinkt. Maßgebend für den Beginn der Laufzeit der Fristen nach Satz 1 und 2 ist die Einwohnerzahl am 31. Dezember eines jeden Jahres.	**(3)** Steigt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf 100 000 und mehr Einwohner, so müssen die Verpflichtungen nach diesem Gesetz spätestens innerhalb von achtzehn Monaten erfüllt sein. Sinkt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf weniger als 100 000 Einwohner, so bleibt die Verpflichtung der Gemeinde zur Fortschreibung bis zu dem Zeitpunkt bestehen, zu dem sie nach § 1 Abs. 3 zur Neuerstellung verpflichtet wäre; das gleiche gilt für eine Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2, wenn deren Einwohnerzahl unter 50 000 sinkt. Maßgebend für den Beginn der Laufzeit der Fristen nach Satz 1 und 2 ist die Einwohnerzahl am 31. Dezember eines jeden Jahres.
§ 8 **Berlin-Klausel, Sondervorschriften für Berlin**	§ 8 unverändert
(1) Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.	
(2) Die Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels ist im Land Berlin spätestens innerhalb von achtzehn Monaten nach Freigabe der Mietpreise zu erfüllen. Die Möglichkeit, vorher einen Mietspiegel zu erstellen oder anzuerkennen, bleibt unberührt.	
§ 9 **Inkrafttreten**	§ 9 unverändert
Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.	

Bericht der Abgeordneten Wartenberg (Berlin) und Magin

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 55. Sitzung am 1. Oktober 1981 den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —) — Drucksache 9/745 — in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuß und den Ausschuß für Wirtschaft zur Mitberatung überwiesen. Der Rechtsausschuß und der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau haben am 3. Februar 1982 gemeinsam eine öffentliche Anhörung von Verbandsvertretern zu dem vorliegenden Gesetzentwurf und zu den dem Rechtsausschuß zur federführenden Beratung überwiesenen Mietrechtsänderungsgesetzentwürfen — Drucksachen 9/469, 9/790 und 9/791 — begonnen, aber im Hinblick auf die von der Bundesregierung für diesen Tag angekündigte Bekanntgabe der Gemeinschaftsinitiative für Arbeitsplätze, Wachstum und Stabilität, die auch weitergehende Änderungen des Mietrechts umfassen sollte, abgebrochen. Diese Änderungen wurden von der Bundesregierung am 1. März 1982 als Formulierungshilfe beschlossen und von den Koalitionsfraktionen als Anträge übernommen. Soweit das vorliegende Mietspiegelgesetz betroffen ist, handelt es sich dabei um Änderungen der §§ 1, 2 und 7. Sowohl der Rechtsausschuß als auch der Ausschuß für Wirtschaft empfehlen in ihren Stellungnahmen mit Mehrheit, den Gesetzentwurf mit diesen Änderungen anzunehmen. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 23. Sitzung am 9. Dezember 1981, in seiner 29. Sitzung am 24. März 1982 und in seiner 30. Sitzung am 28. April 1982 beraten. Er empfiehlt mit Mehrheit die Annahme des Gesetzentwurfs mit den auch von den mitberatenden Ausschüssen empfohlenen und zwei weiteren — mehr gesetzestechnischen — Änderungen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sieht im Mietspiegel ein sicheres und preiswertes Beweismittel zur Feststellung der Vergleichsmiete im Mieterhöhungsverfahren. Der Mietspiegel ist geeignet, zu einer größeren Markttransparenz beizutragen. Trotz dieser einheitlichen Beurteilung im Grundsatz billigt der Ausschuß den vorliegenden Gesetzentwurf nur mit Mehrheit.

Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß den Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern eine Verpflichtung zur Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln auferlegt werden soll. Er hält die Regelung für richtig, daß dabei die Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern generell verpflichtet werden, während bei den Gemeinden mit 50 000 und weniger als 100 000 Einwohnern die Verpflichtung von einem entsprechenden Antrag von Interessensvertretern der Vermieter oder der Mieter abhängen soll. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit besteht in den größeren Gemeinden das Bedürfnis nach einem Mietspiegel zur Vereinfachung des Mieterhöhungsverfahrens im Interesse von Vermieter und Mieter. Der Ausschuß billigt auch die Regelung, daß der Mietspiegel alle zwei Jahre anzupassen und nach sechs Jahren neu zu erstellen ist. Schließlich befürwortet der Ausschuß mit Mehrheit die Änderung in § 2 Abs. 1, wodurch klargestellt wird, daß in dem Mietspiegel nur solche Entgelte für Wohnraum aufgenommen werden, die nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters maßgebend sind. Dies bedeutet, daß nur solche Entgelte im Mietspiegel enthalten sein dürfen, die in den letzten fünf Jahren vor der Aufstellung oder Fortschreibung des Mietspiegels vereinbart worden sind. Damit wird einerseits in ausreichendem Maße die Zeitnähe der Mietpreise gewährleistet, andererseits die mietpreisdämpfende Wirkung des Mietspiegels nicht aufgehoben.

Die Ausschußminderheit tritt demgegenüber dafür ein, die Gemeinden nicht zu Erstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Statt dessen soll es der Entscheidung der einzelnen Gemeinde überlassen bleiben, ob sie einen Mietspiegel aufstellt, da die Verhältnisse in den Gemeinden verschieden sind und die Erstellung des Mietspiegels mit erheblichen Kosten verbunden ist. Vor allem wendet sich die Ausschußminderheit dagegen, daß in Gemeinden mit mehr als 50 000 und weniger als 100 000 Einwohnern es allein von einem Antrag von Interessenvertretern abhängig sein soll, ob die Gemeinde verpflichtet ist, einen Mietspiegel aufzustellen. Die Ausschußminderheit sieht hierin in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Städte- und Gemeindebundes einen Verstoß gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der demokratischen Repräsentation und zugleich eine Einladung an die Interessenverbände, diese bisher vielerorts vorbildlich wahrgenommene Aufgabe auf die Gemeinden abzuwälzen. Außerdem hält es die Ausschußminderheit im Interesse einer besseren Wiedergabe des Marktgeschehens für notwendig, nur solche Entgelte zuzulassen, die in den letzten vier Jahren vor Erstellung des Mietspiegels vereinbart worden sind, wie eine Änderung von § 2 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vorsieht, die im CDU/CSU-Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen — Drucksache 9/469 — und im entsprechenden Bundesratsentwurf — Drucksache 9/790 — enthalten ist.

III.

Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit der Ausschuß Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs empfiehlt, werden sie im folgenden begründet; im übrigen wird auf die Einzelbegründung in Drucksache 9/745 Seite 7 ff. verwiesen.

Zu § 1

Die Streichung des Wortes „gezahlten" in Absatz 1 Satz 1 ist eine Folge der Änderung in § 2 Abs. 1.

Zu § 2

Durch die Änderung in Absatz 1 Satz 1 wird die Vorschrift über die Mindestanforderungen, die das Gesetz für den Mietspiegel aufstellt, an die vom Rechtsausschuß empfohlenen Änderungen von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 — Drucksache 9/791 —) angepaßt. Gegenüber dem geltenden Recht beschränkt diese Neufassung des § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Miethöhegesetzes die für ein Mieterhöhungsverlangen maßgeblichen üblichen Entgelte auf diejenigen, die „in den letzten fünf Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind". Die Verweisung auf diese Vorschrift soll gewährleisten, daß bei der Erstellung, Anerkennung und Fortschreibung des Mietspiegels so verfahren wird, daß der Mietspiegel als Beweismittel für den materiell-rechtlichen Mieterhöhungsanspruch geeignet ist bzw. bleibt.

Zu § 4

Die ursprüngliche Fassung des Absatzes 1 erscheint zu eng. Daraus könnte geschlossen werden, die Gemeinde habe den Mietspiegel nur dann bekanntzumachen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten, wenn sie ihn selbst erstellt hat. Demgegenüber soll durch die Änderung („den" statt „ihren") klargestellt werden, daß dies auch für einen zwar von anderer Seite erstellten, aber von der Gemeinde anerkannten Mietspiegel gilt.

Zu § 7

Durch die Änderung von Absatz 1 Satz 1 soll den Gemeinden eine ausreichende Frist für die Erstellung des Mietspiegels eingeräumt werden.

Der neu eingefügte Satz 2 läßt eine Ausnahme zu, wenn z. B. eine Gemeinde, die erstmals einen Mietspiegel aufstellt, noch über kein Datenmaterial verfügt.

Absatz 2 gibt den Gemeinden, die im letzten Jahr vor dem Inkrafttreten des Mietspiegelgesetzes einen Mietspiegel erstellt haben, die Möglichkeit, die Fortschreibungsfrist abzuwarten. Es wäre im Hinblick auf die Kosten unbillig, auch diese Gemeinden zur Neuerstellung zum 1. Juli 1983 zu verpflichten.

Bonn, den 24. Mai 1982

Wartenberg (Berlin) **Magin**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838